

National  
Housing Act

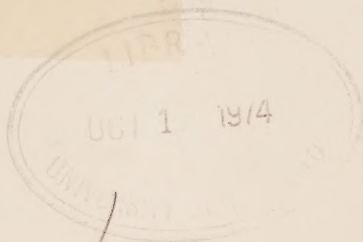
Loans for  
Low-Rental  
Housing

Government  
Publications

CA1

MH

-Z005



3 1761 11637589 0

007-121

[General publications]

[G-12]

[Canada]

Central Mortgage  
and Housing  
Corporation



Canada's National Housing Act offers a variety of forms of financial assistance designed to encourage public and private efforts in the provision of low-rental housing accommodation.

Under Section 15 of the Act, 95% loans are available to any organization, corporation or individual wishing to undertake low-rental projects either through new construction or the purchase and improvement of existing buildings.

Accommodation provided under these arrangements is intended to serve families and individuals whose incomes are inadequate to meet current rentals on the open market. In addition to self-contained dwellings, developments may consist of dormitory or hostel accommodation. Projects designed specifically for elderly persons may provide limited personal and nursing care. Loans to meet the housing needs of other special groups will also be considered.

Reduced rentals are made possible through the special terms of the NHA loan which is at a preferred rate of interest and for an amortization period of up to 50 years.

These facilities are used extensively by such organizations as church groups and service clubs to support their efforts in undertaking housing projects on a non-profit basis, particularly for elderly and handicapped persons. Under these arrangements the lowest possible rentals are achieved.

Loans of this type may be arranged through any local office of the Federal housing agency, Central Mortgage and Housing Corporation.

---

#### Loan Amount

---

Loans for low-rental housing projects may be up to 95% of the lending value of the project subject to the following

Houses	\$25,000 per unit
Apartments, self-contained	\$18,000 per unit
Hostels, shared facilities	\$ 7,000 per person accommodated

Where only improvement or conversion is involved the loan cannot exceed reasonable costs as determined by CMHC.

---

### Lending Value

---

'Lending value' is the value of the project for mortgage purposes as established by CMHC and may be equal to or less than the borrower's estimate of total cost.

---

### Loan Term

---

The loan may be for a term up to 50 years.

---

### Equity and Security Requirements

---

The borrower must provide the difference between the NHA loan amount and the total cost of the development. This equity may be in the form of cash, capitalized construction profits, land, services, or any combination of these elements.

Security is to be in the form of a first mortgage on the project in favor of the Corporation.

---

### Interest Rate

---

The interest rate for loans for low-rental housing projects is considerably lower than the usual rate for insured lending under the NHA. The rate is reviewed periodically and established by the



Governor in Council. Details regarding the current rate may be obtained from the nearest CMHC office.

---

## Rentals

---

Maximum rentals for the project are set out in the contract agreement between the borrower and the Corporation. They may not be changed without Corporation consent. They take into account the size of the various units, the extent of services provided and normal market rents in the vicinity. The agreed rents, in turn, determine the maximum income limits of tenants for occupancy of units in the development.

Where there is a change in the operating costs of the project, the maximum rentals may be altered with the approval of CMHC.

---

## Repayment of Loans

---

Repayment generally is made in equal monthly instalments which include payment of loan principal, interest, and one-twelfth of the estimated annual municipal taxes. Monthly instalments may vary from time to time in order to reflect changes in municipal tax charges.

---

## Application for Loan

---

Before submitting a formal application it is recommended that the sponsor of a low-rental project discuss the proposed development with the manager of the local CMHC office. This will enable the Corporation to indicate its preliminary views concerning the project without unnecessary expense being incurred by the applicant.

For purposes of discussion, the prospective borrower must present specific evidence that conditions of shortage, overcrowding or sub-standard housing

for low-income individuals or families exist in the district. Evidence of adequate planning must also be presented together with a guarantee that municipal services such as roads, sidewalks, street lighting, sewer and water lines are, or will be, available on completion of the project.

The borrower will also be required to satisfy CMHC that he has the necessary organizational and managerial experience to administer the planning, construction and operation of the proposed project.

He must also be able to prove that he has funds sufficient, when added to the loan, to pay the entire cost of construction and ensure the completion of the project.

---

### Application Fee

---

The actual application is made by completing the form CMHC 301 which is to be submitted to the Corporation together with an application fee of \$35.00 for each unit or, for hostels, \$17.50 per person accommodated in the project. No application fee will be required for a project that is sponsored by a non-profit corporation.

---

### Plans

---

Two copies each of the plans, specifications and plot plan for the project must accompany the application. These may be preliminary plans.

---

### Loan Advances

---

The first loan advance from CMHC is made available when warranted by construction progress, providing the conditions of loan approval have been met. These conditions require the execution of a mortgage and operating

agreement and the presentation of acceptable working drawings including structural, mechanical and electrical details of the project.

Advances are then made periodically throughout the course of construction. To keep construction progressing without interruption, the borrower must have temporary building funds available that are somewhat greater than the actual initial equity necessary.

---

### Inspections

---

CMHC will make a number of construction inspections while the project is being built. These are not full architectural, engineering or supervisory inspections but are made to ensure the development is built in reasonable conformity with the approved plans and specifications and the housing standards prescribed by CMHC. They also serve to check construction progress for the purpose of loan advances.

---

### Provincial Assistance

---

Dependent upon the purpose for which a project is being provided the borrower may be entitled to financial assistance from provincial governments. Sponsors should contact the appropriate provincial authorities in order to ascertain whether or not their undertaking qualifies for such assistance.

Central Mortgage and Housing Corporation, the Federal housing agency, is responsible for administering the National Housing Act.

This legislation offers facilities designed to aid in the improvement of housing and living conditions in Canada. As a result, the Corporation has interests in all aspects of housing and urban growth and development. In addition to mortgage lending, it is concerned with housing research, urban planning and renewal, the development of a market for mortgages, improved housing design and construction, and the provision of accommodation to meet the needs of special groups such as elderly persons, families or individuals of low income, and students.



sonnable des plans et du cahier des charges approuvés ainsi que des normes prescrites par la SCHL. Elles servent aussi à vérifier le progrès de la construction afin de permettre le versement des avances.

---

## L'aide des provinces

---

Suivant le but auquel doit servir un ensemble d'habitations de ce genre, l'emprunteur peut avoir droit à une aide financière du gouvernement provincial. Il doit alors s'adresser aux autorités provinciales compétentes pour savoir si son projet peut faire l'objet d'une telle aide.

La Société centrale d'hypothèques et de logement, qui est l'organisme fédéral du logement, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette législation offre des facilités qui ont pour but d'aider à l'amélioration des conditions de logement et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tous les aspects du logement ainsi qu'à l'accroissement et à l'aménagement urbains. En plus de l'activité relative aux prêts hypothécaires, la Société s'intéresse aux recherches sur le logement, à l'urbanisme et à la rénovation urbaine, au développement d'un marché des prêts hypothécaires, à l'amélioration des modèles et de la construction de maisons ainsi qu'à la construction de logements pour répondre aux besoins de certains groupes particuliers comme les vieillards, les familles et les personnes à faible revenu ainsi que les étudiants.

dence commune, il faut verser \$17.50 par personne à loger. Une société sans but lucratif qui patronne un tel projet n'est pas tenue de payer ces frais.

## Les plans

Il faut annexer à la demande deux copies des plans, du cahier des charges et du plan du terrain. Tous ces plans peuvent être provisoires.

## Les avances au compte du prêt

La première avance que la Société doit verser au compte d'un prêt hypothécaire devient disponible dès que l'emprunteur peut justifier le progrès de la construction, pourvu que les conditions régissant le consentement du prêt aient été remplies. Ces conditions exigent la signature d'un acte de prêt et d'hypothèque et d'un contrat d'exploitation ainsi que la présentation d'épures détaillées acceptables comprenant tous les détails relatifs à la charpente ainsi qu'aux installations mécaniques et électriques de l'ensemble à réaliser.

Les avances sont alors versées périodiquement pendant tout le cours de la construction. Afin de ne pas interrompre le progrès, l'emprunteur doit avoir temporairement à sa disposition des capitaux de construction quelque peu supérieurs à la mise de fonds initiale exigée.

## Les inspections

La SCHL se charge de faire un certain nombre d'inspections pendant le cours des travaux. Celles-ci toutefois ne portent pas strictement sur la qualité architecturale ou technique de la construction. Elles n'ont donc pas pour objet d'assurer la surveillance de la construction, mais uniquement de constater que celle-ci se fait en conformité avec

l'intérêt et un douzième des taxes municipales annuelles. Seule une variation des taxes municipales peut faire changer le montant des mensualités.

## La demande de prêt

Avant de présenter une demande officielle de prêt, il est recommandé que l'auteur d'un tel projet expose son programme au gérant du bureau local de la SCHL. Cette première rencontre permet à la Société de faire connaître son opinion provisoire à l'égard du projet sans qu'il en résulte une dépense inutile pour le requérant.

Pour permettre d'établir la valeur d'un projet, l'emprunteur doit prouver d'une façon précise qu'il existe une pénurie de logements convenables pour les familles ou personnes à revenu modique. Il lui faut aussi prouver que le projet est préparé avec suffisamment de sérieux et garantir que les services municipaux, comme les rues, les trottoirs, l'éclairage des rues ainsi que les conduites d'égout et d'aqueduc sont ou seront disponibles au parachèvement des travaux.

L'emprunteur devra aussi prouver à la satisfaction de la SCHL qu'il possède l'expérience nécessaire pour organiser et diriger la préparation, la construction et l'exploitation de l'ensemble projeté. Il doit être également en mesure de prouver qu'il possède les capitaux nécessaires qui, ajoutés au montant du prêt, permettront de payer le coût total de l'entreprise et d'assurer que le projet sera mené à bonne fin.

## Les frais de demande

Pour la demande proprement dite, il faut employer la formule CMHC 301 et la présenter à la Société accompagnée de la somme de \$35 pour chaque unité d'habitation. Dans le cas d'une rési-

total de l'ensemble. Cette mise de fonds peut être constituée d'argent comptant, de bénéfices de construction capitalisés, de terrain, de services ou de toute combinaison possible de ces éléments. La garantie doit prendre la forme d'une première hypothèque en faveur de la Société sur l'ensemble des immeubles.

### Le taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé à l'égard des prêts pour l'aménagement de logements à loyer modique est considérablement inférieur au taux exigé habituellement pour les prêts assurés aux termes de la LNH. Ce taux qui est fixé par le gouverneur en conseil est révisé périodiquement. Pour obtenir des renseignements détaillés sur le taux en cours, il faut s'informer au bureau le plus proche de la SCHL.

### Les loyers

Le loyer maximal exigé pour des logements de ce genre est fixé par un contrat intervenu entre l'emprunteur et la Société. Aucun changement ne peut y être apporté sans le consentement de la Société. Ces loyers sont fixés selon les dimensions des diverses habitations à louer, le nombre et la qualité des services fournis et selon le montant des loyers exigés dans le voisinage. Les loyers convenus, à leur tour, servent à déterminer le montant maximal admissible du revenu des locataires. Lorsqu'il se produit un changement dans le coût d'exploitation des habitations, le loyer maximal peut être modifié avec le consentement de la SCHL.

### Le remboursement des prêts

Le remboursement des prêts se fait généralement par mensualités égales qui comprennent le principal du prêt,

Le montant du prêt

Le montant du prêt accordé pour la construction de logements à loyer modique peut être égal à 95 p. 100 de la valeur d'emprunt de l'ensemble, sous réserve des montants maximaux indiqués ci-après:

Maisons	\$25,000 par unité
Appartements (complets)	\$18,000 par unité
Résidences communes ou pensions (services communs)	\$ 7,000 par personne logée

Lorsqu'il ne s'agit que d'améliorer ou de transformer une habitation, le montant du prêt ne peut pas dépasser le coût raisonnable évalué par la SCHL.

La valeur d'emprunt

La "valeur d'emprunt" est la valeur que la SCHL attribue à un ensemble partielier aux fins d'un prêt hypothécaire; elle peut être égale ou inférieure à l'évaluation du coût total faite par l'emprunteur.

La durée du prêt

La durée du prêt peut aller jusqu'à 50 ans.

Exigences relatives à la mise de fonds et à la garantie

Un emprunteur doit fournir la différence entre le montant du prêt LNH et le coût



La Loi nationale sur l'habitation du Canada prévoit une variété de moyens d'aider financièrement les organismes publics et privés à construire ou à aménager des habitations à loyer modique.

Aux termes de l'article 15 de la Loi, des prêts pouvant s'élever jusqu'à 95 p. 100 de la valeur des travaux à entreprendre sont offerts à tout organisme, à toute corporation ou même à toute personne qui désire réaliser un programme de ce genre. Ces prêts peuvent aider à la construction d'habitations, à l'achat ou à l'amélioration de bâtiments existants.

Ces logements sont destinés aux familles et aux personnes dont le revenu est insuffisant pour leur permettre de louer un appartement aux conditions du marché libre. Ils peuvent prendre la forme de maisons unitaires, d'appartements complets ou encore de foyers ou de résidences communes. Les logements conçus spécialement pour les personnes âgées, peuvent comprendre certains services personnels ou de santé. Les besoins d'habitations de certains autres groupes spéciaux pourront aussi être étudiés en vue de l'obtention d'un prêt.

Il est possible d'y maintenir les loyers à un niveau peu élevé à cause des conditions spéciales auxquelles ces prêts LNH sont consentis, notamment le taux d'intérêt de faveur et une période d'amortissement pouvant aller jusqu'à 50 ans.

Des sociétés à caractère religieux, des clubs sociaux et autres genres de corporations sans but lucratif ont souvent recours à ce programme pour faire profiter les personnes âgées et les infirmes des avantages prévus à cet article de la Loi, en leur fournissant un logement convenable au loyer le plus bas possible.

Pour obtenir un prêt de ce genre, il faut adresser sa demande à un bureau local



Société centrale  
d'hypothèques  
et de logement



Prêts pour des  
habitations à  
loyer modique

Loi nationale  
sur l'habitation